



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

RANCANGAN
PERATURAN WALI KOTA MAKASSAR
NOMOR ... TAHUN ...

TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA MILIK PEMERINTAH
KOTA MAKASSAR

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA MAKASSAR,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka menjamin pengelolaan rumah susun sederhana sewa milik Pemerintah Kota Makassar yang efektif, efisien, transparan, dan akuntabel, diperlukan pedoman pengelolaan yang jelas;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-perundangan, Pemerintah Daerah memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman, termasuk pengelolaan rumah susun sederhana sewa, sehingga perlu menetapkan Peraturan Wali Kota sebagai pedoman pelaksanaannya;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Makassar;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 134 Tahun 2024 tentang Kota Makassar di Provinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7071);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625);
7. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2019 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Makassar Tahun 2019 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kota Makassar Nomor 2);
8. Peraturan Wali Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2021 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2019 tentang Rumah Susun (Berita Daerah Kota Makassar Tahun 2021 Nomor 3);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA MILIK PEMERINTAH KOTA MAKASSAR.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Makassar.

2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Makassar.
4. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Makassar.
5. Dinas adalah Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Makassar.
6. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun oleh pemerintah dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan satuan yang masing-masing dapat disewa untuk kebutuhan rumah masyarakat berpenghasilan rendah dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
7. Unit Pelaksana Teknis Daerah Rusunawa yang selanjutnya disingkat UPTD Rusunawa adalah UPTD Rusunawa Kota Makassar.
8. Penghuni adalah wajib Retribusi yang berkontrak dan menempati kamar Rumah Susun.
9. Pengelola adalah UPTD Rusunawa dan/atau perseorangan yang ditunjuk oleh Pemerintah Kota Makassar untuk mengelola Rumah Susun.
10. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik Daerah yang berupa rusunawa dengan melestarikan rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian rusunawa.
11. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan rusunawa beserta prasarana dan sarananya agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi.
12. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan Rusunawa dan/atau komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan Rusunawa tetap laik fungsi.
13. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh Rusunawa.

BAB II MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Bagian Kesatu

Maksud

Pasal 2

Maksud Pengelolaan Rusunawa adalah untuk menjamin tata kelola Rusunawa yang transparan, akuntabel, dan mudah diaudit, sekaligus memenuhi prinsip Pemerintahan yang bersih dan profesional.

Bagian Kedua

Tujuan

Pasal 3

Pengelolaan Rusunawa bertujuan untuk:

- a. menyediakan hunian yang humanis dan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- b. menjamin keberlanjutan operasional, perawatan, dan pengelolaan Rusunawa melalui sistem pengelolaan yang jelas; dan
- c. mewujudkan akuntabilitas keuangan dan operasional dalam bentuk pelaporan digital, audit internal, dan inspeksi.

Bagian Ketiga

Ruang Lingkup

Pasal 4

Ruang lingkup Pengelolaan Rusunawa meliputi:

- a. pemanfaatan fisik bangunan rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan;
- b. pengelola rusunawa;
- c. kepenghunian yang mencakup kriteria calon penghuni, proses penghuni, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak dan kewajiban serta larangan penghuni;
- d. batas waktu hunian dan perpanjangan;
- e. pengelolaan keuangan;
- f. hak dan kewajiban serta larangan; dan
- g. pembinaan dan pengawasan.

BAB III
PEMANFAATAN FISIK BANGUNAN RUSUNAWA

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 5

- (1) Pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa merupakan kegiatan pemanfaatan ruang hunian maupun bukan hunian.
- (2) Pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup kegiatan pemeliharaan, perawatan serta peningkatan kualitas bangunan prasarana, sarana dan utilitas.
- (3) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari jalan, tangga, selasar, drainase, sistem air limbah, persampahan dan air bersih.
- (4) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari jaringan listrik, jaringan internet, dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Pasal 6

- (1) Bangunan Rusunawa Daya terdiri atas 5 (lima) lantai dengan peruntukan sebagai berikut:
 - a. lantai I diperuntukkan bagi hunian Blok E sebanyak 3 (tiga) unit;
 - b. lantai II sampai dengan lantai V diperuntukkan bagi hunian Blok A, Blok B, Blok C, dan Blok D, masing-masing sebanyak 12 (dua belas) unit per lantai; dan
 - c. lantai II sampai dengan lantai V Blok E diperuntukkan bagi hunian sebanyak 24 (dua puluh empat) unit per lantai.
- (2) Bangunan Rusunawa Lette terdiri atas 5 (lima) lantai dengan peruntukan sebagai berikut:
 - a. lantai I tidak diperuntukkan untuk hunian; dan
 - b. lantai II sampai dengan lantai V diperuntukkan bagi hunian Blok A1, A2, A3, B1, B2, dan B3, masing-masing sebanyak 12 (dua belas) unit per lantai.
- (3) Bangunan Rusunawa Panambungan terdiri atas 5 (lima) lantai dengan peruntukan sebagai berikut:
 - a. lantai I diperuntukkan bagi hunian Blok A dan Blok C, masing-masing sebanyak 3 (tiga) unit; dan
 - b. lantai II sampai dengan lantai V diperuntukkan bagi hunian Blok A, Blok B, Blok C, dan Blok D, masing-masing sebanyak 12 (dua belas) unit per lantai.

Bagian Kedua
Pemanfaatan Ruang

Paragraf 1
Ruang Hunian

Pasal 7

Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen rusunawa hanya dapat dilakukan oleh pengelola;
- b. elemen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah komponen dan kelengkapan rinci bangunan yang membentuk fungsi dan gaya arsitektur bangunan termasuk diantaranya; atap, langit-langit, kolom, balok, dinding, pintu, jendela, lantai, tangga, balustrade, komponen pencahayaan, komponen penghawaan dan komponen mekanik;
- c. penataan dan pengaturan barang dalam rusunawa tidak menghalangi jendela yang dapat menghambat sirkulasi udara dan cahaya;
- d. penempatan sekat pemisah antar ruang tidak mengganggu struktur bangunan; dan
- e. pemanfaatan dapur, ruang jemur dan mandi cuci kakus (MCK) serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.

Paragraf 2
Ruang Bukan Hunian

Pasal 8

Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. satuan bukan hunian yang ada pada bangunan Rusunawa hanya dipergunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial serta tidak dapat difungsikan sebagai hunian atau dialih fungsikan untuk kegiatan lain;
- b. pelaksanaan kegiatan ekonomi pada satuan bukan hunian hanya diperuntukkan bagi usaha kecil;
- c. satuan bukan hunian difungsikan untuk melayani kebutuhan penghuni Rusunawa; dan
- d. pemanfaatan ruang pada satuan bukan hunian tidak melebihi batas satuan tersebut.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Bangunan

Pasal 9

- (1) Pemanfaatan bangunan rusunawa oleh penghuni dalam rangka terpeliharanya dan terawatnya bangunan Rusunawa wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Pemanfaatan bagian atap (roof) harus disesuaikan dengan daya dukung struktur bangunan rusunawa.
 - b. pemanfaatan bagian bangunan balkon atau dinding bangunan hanya dapat digunakan untuk tanaman dalam pot/gantung.
 - c. ruang bawah tangga tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi.
 - d. dinding bagian dalam bangunan dapat dimanfaatkan untuk menempatkan papan informasi.
- (2) Pemanfaatan bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk bangunan prasarana dan sarana dapat dimanfaatkan bersama oleh penghuni dan pengelola.
- (3) Pemanfaatan bangunan prasarana dan sarana yang dilakukan oleh penghuni tidak boleh mengganggu penghuni lainnya.
- (4) Pemanfaatan bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kesepakatan antara Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Makassar dengan penghuni sesuai dengan perjanjian sewa penyewa.

BAB IV
PENGELOLA RUSUNAWA

Bagian Kesatu
Pengelola

Pasal 10

- (1) Wewenang dan tanggung jawab untuk mengelola Rusunawa dilaksanakan oleh Dinas.
- (2) Untuk mendukung kelancaran operasional pengelolaan, Dinas menunjuk Pengelola Rusunawa sebagai pelaksana harian.

Bagian Kedua
Struktur dan Rekrutmen

Pasal 11

- (1) Orang perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (9) terdiri atas:
 - a. pramu layanan;
 - b. tenaga keamanan;
 - c. tenaga kebersihan;
 - d. tenaga teknisi/mekanik; dan
 - e. satuan tugas pemeliharaan atau penanganan prasarana dan sarana umum.
- (2) Rekrutmen orang perseorangan dilaksanakan oleh Dinas sesuai kebutuhan dan kualifikasi melalui proses pengadaan penyedia jasa layanan perseorangan.
- (3) Pengelola rusunawa didukung oleh personel BKO Satpol PP serta unsur TNI/Polri untuk penyelenggaraan ketentraman dan ketertiban di lingkungan rusunawa.
- (4) Pengelola rusunawa didukung oleh personel BKO UPTD Lampu Jalan untuk pemeliharaan dan perbaikan jaringan listrik dan penerangan di lingkungan rusunawa.

BAB V
KEPENGHUNIAN

Bagian Pertama
Kriteria Calon Penghuni

Pasal 12

Kriteria bagi calon penghuni rusunawa adalah sebagai berikut:

- a. penduduk Kota Makassar diutamakan yang berdomisili di kelurahan daya untuk rusunawa daya, kelurahan lette untuk rusunawa Lette dan kelurahan panambungan untuk rusunawa Pannambungan yang dibuktikan dengan ktp dan kartu keluarga;
- b. memiliki pekerjaan baik bekerja disektor formal maupun informal;
- c. masyarakat berpenghasilan rendah;
- d. sudah berkeluarga/menikah yang dibuktikan dengan surat nikah; dan
- e. belum memiliki rumah tinggal tetap.

Bagian Kedua
Proses Penghunian

Paragraf 1
Pendaftaran Calon Penghuni

Pasal 13

- (1) Pendaftaran calon penghuni rusunawa dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Makassar dengan melampirkan;
 - a. foto copy KTP dan Kartu Keluarga;
 - b. foto copy surat keterangan dari pimpinan bagi yang bekerja secara formal dan surat keterangan dari RT, RW, Lurah, dan Camat bagi yang bekerja secara informal;
 - c. foto copy surat nikah yang dilegalisir KUA setempat; dan
 - d. surat pernyataan belum memiliki rumah tinggal tetap diatas kertas bermeterai dan diketahui oleh RT, RW, dan Lurah.
- (2) Bentuk dan format permohonan dan surat pernyataan belum memiliki rumah tinggal tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Paragraf 2

Penetapan Calon Penghuni

Pasal 14

- (1) Penetapan calon penghuni berdasarkan surat permohonan yang memenuhi kriteria setelah dilakukan verifikasi dan evaluasi oleh tim verifikasi dan evaluasi penghuni yang ditetapkan dengan Keputusan kepala Dinas.
- (2) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unsur Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam hal ini UPTD Rusunawa.

Pasal 15

- (1) Pemohon yang lulus seleksi dan dinyatakan berhak menjadi penghuni Rusunawa wajib:
 - a. menandatangani surat perjanjian sewa-menyewa unit hunian;
 - b. membuat surat pernyataan sanggup mentaati segala peraturan yang ada;
 - c. membayar uang sewa bulan pertama; dan
 - d. menandatangani berita acara serah terima hunian Rusunawa.
- (2) Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup:
 - a. identitas kedua belah pihak;
 - b. waktu terjadinya kesepakatan;

- c. memuat ketentuan umum dan peraturan yang harus ditaati oleh kedua belah pihak;
 - d. hak, kewajiban dan larangan para pihak;
 - e. jangka waktu dan berakhirnya perjanjian;
 - f. penyelesaian perselisihan; dan
 - g. sanksi atas pelanggaran.
- (3) Bentuk dan format surat perjanjian sewa-menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
 - (4) Bentuk dan format surat pernyataan sanggup mentaati segala peraturan yang ada sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
 - (5) Bentuk dan format berita acara serah terima hunian Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

BAB VI

BATAS WAKTU HUNIAN DAN PERPANJANGAN SEWA

Pasal 16

- (1) Batas waktu hunian Rusunawa adalah 1 (satu) Tahun atau sesuai yang tertera dalam kontrak hunian.
- (2) Penghuni yang telah sampai batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan perpanjangan sewa.
- (3) Bagi penghuni yang mengajukan perpanjangan sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) akan dilakukan seleksi perpanjangan sewa atau pergantian penghuni oleh tim verifikasi dan evaluasi.

BAB VII

PENGELOLAAN KEUANGAN

Bagian Kesatu

Tarif Retribusi Sewa Hunian Rusunawa

Pasal 17

- (1) Besaran tarif retribusi sewa hunian Rusunawa diatur dalam Peraturan Daerah Kota Makassar tentang Retribusi Daerah.
- (2) Perhitungan besaran tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memperhatikan:
 - a. biaya penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas bangunan;

- b. biaya pemeliharaan dan perawatan bangunan;
- c. biaya operasional dan administrasi pengelolaan;
- d. nilai perolehan aset bangunan yang disusutkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- e. kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah sebagai sasaran utama penghuni Rusunawa.

Bagian Kedua
Biaya Operasional Penunjang Hunian

Pasal 18

- (1) Selain tarif sewa retribusi Rusunawa, penghuni Rusunawa wajib menanggung biaya pemakaian listrik dan air.
- (2) Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak termasuk dalam penerimaan retribusi daerah.
- (3) Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada penghuni sesuai dengan tagihan resmi dari penyedia layanan dan/atau berdasarkan perhitungan yang ditetapkan oleh ketentuan yang berlaku.

Bagian Ketiga
Dukungan Pembiayaan APBD

Pasal 19

Apabila tagihan listrik atau air lebih besar daripada total pembayaran penghuni, selisih kekurangan dibebankan sebagai belanja operasional listrik dan air Pengelola Rusunawa yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah sesuai ketentuan pengelolaan keuangan daerah.

Bagian Keempat
Pelaporan

Pasal 20

- (1) Pengelola Rusunawa wajib menyusun laporan realisasi penerimaan tarif retribusi sewa hunian serta pembayaran biaya listrik dan air, penghuni setiap bulan.
- (2) Pengelola Rusunawa wajib menyusun laporan realisasi pengeluaran yang bersumber dari pembayaran biaya listrik dan air penghuni setiap bulan.
- (3) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disampaikan kepada Kepala Dinas paling lambat tanggal 15 bulan berikutnya.

BAB VIII
HAK, KEWAJIBAN DAN LARANGAN PENGHUNI

Bagian Kesatu
Hak Penghuni

Pasal 21

Penghuni Rusunawa berhak:

- a. mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih, pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
- b. mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada pengelola;
- c. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
- d. mempunyai sarana sosial;
- e. mendapat pelayanan ruang duka pada ruang serba guna bagi yang meninggal dunia;
- f. menjadi anggota rukun tetangga, rukun warga yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
- g. mendapat ketentraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis;
- h. mengetahui kekuatan komponen struktur menyangkut daya dukung dan keamanan fisik bangunan;
- i. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya; dan
- j. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi.

Bagian Kedua
Kewajiban Penghuni

Pasal 22

Penghuni Rusunawa berkewajiban untuk:

- a. mentaati peraturan tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan;
- b. mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung yang telah ditetapkan pengelola;
- c. memelihara, merawat, menjaga kebersihan hunian dan sarana umum serta berpartisipasi dalam pemeliharaan;
- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- e. Membayar pemakaian listrik, sarana air bersih dan pengelolaan lingkungan;
- f. membayar uang sewa;

- g. melaporkan pada pihak pengelola bila melihat adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di Rusunawa;
- h. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
- i. mengosongkan ruang huni pada saat perjanjian sewa berakhir;
- j. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
- k. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh pengelola secara berkala; dan
- l. memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan.

Bagian Ketiga
Larangan Penghuni

Pasal 23

Penghuni Rusunawa dilarang untuk:

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
- b. menyewa lebih dari satu satuan hunian;
- c. menggunakan hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengisi hunian melebihi ketentuan tata tertib;
- e. mengubah prasarana, sarana dan utilitas Rusunawa yang sudah ada;
- f. menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- g. berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang peliharaan yang mengganggu keamanan, kenyamanan dan ketertiban lingkungan;
- h. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sebagaimana peraturan perundangan-undangan yang berlaku;
- i. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- j. membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi/WC yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
- k. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- l. mengubah konstruksi bangunan rusunawa; dan
- m. meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan.

BAB IX PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 24

- (1) Pembinaan dan pengawasan dilaksanakan oleh perangkat daerah yang membidangi urusan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan, perangkat daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berkoordinasi dengan perangkat daerah lainnya sesuai dengan tugas dan kewenangannya.

Pasal 25

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 meliputi pemberian pedoman, bimbingan teknis, pelatihan, monitoring, serta evaluasi pengelolaan Rusunawa.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 meliputi pemantauan, pemeriksaan, dan penilaian terhadap pelaksanaan pengelolaan Rusunawa.

Pasal 26

- (1) Pengelola dan penghuni Rusunawa wajib mendukung pelaksanaan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dengan memberikan data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.
- (2) Penghuni Rusunawa dapat membentuk Rukun Tetangga dan/atau Rukun Warga sebagai wadah komunikasi, koordinasi, dan sosialisasi dalam rangka mewujudkan ketertiban, kenyamanan, dan kepentingan bersama.

BAB X SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 27

Penghuni rusunawa dapat dikenakan sanksi administrasi apabila melanggar Perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a.

Pasal 28

Sanksi administrasi diberikan dengan pembatalan perjanjian secara sepihak karena telah melakukan pelanggaran antara lain:

- a. melanggar tata tertib yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Makassar;

- b. tidak segera menempati hunian dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak penandatanganan Surat Perjanjian Sewa menyewa tanpa pemberitahuan resmi;
- c. tidak membayar uang sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut) tanpa pemberitahuan resmi; dan
- d. meninggalkan rusunawa lebih dari 1 (satu) bulan tanpa pemberitahuan resmi kepada Pengelola Rusunawa.

Pasal 29

- (1) Sanksi tindakan dapat dikenakan pada penghuni berupa pemutusan aliran listrik dan air bersih, apabila terlambat membayar uang sewa lebih dari tanggal 20 (dua puluh) setiap bulan.
- (2) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan apabila penghuni tidak menghiraukan teguran tertulis pengelola Rusunawa yang disampaikan kepada penghuni paling lambat tanggal 15 (lima belas) pada bulan bersangkutan.

Pasal 30

- (1) Apabila penghuni terlambat membayar uang sewa 3 (tiga) bulan berturut-turut tanpa pemberitahuan resmi, maka yang bersangkutan harus mengosongkan unit hunian tanpa syarat.
- (2) Dalam hal penghuni dipaksa mengosongkan unit hunian, maka yang bersangkutan tidak lagi berhak mengajukan permohonan sewa unit hunian Rusunawa.

BAB XI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 31

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Makassar.

Ditetapkan di Makassar
pada tanggal

WALI KOTA MAKASSAR,

MUNAFRI ARIFUDDIN

Diundangkan di Makassar
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KOTA MAKASSAR,

A. ZULKIFLY

BERITA DAERAH KOTA MAKASSAR TAHUN ... NOMOR ...

LAMPIRAN I
PERATURAN WALI KOTA MAKASSAR
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA MILIK PEMERINTAH
KOTA MAKASSAR

A. SURAT PERNYATAAN BELUM MEMILIKI RUMAH

SURAT PERNYATAAN BELUM MEMILIKI RUMAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama Pemohon

:

2. Tempat dan tanggal lahir

:

3. Nomor KTP

:

4. Pekerjaan

:

5. Alamat tempat kerja

:

6. Alamat sekarang

:

Adalah benar tinggal di alamat tersebut dengan status: (lingkari pernyataan yang benar)

1. Mengontrak

:

2. Menyewa

:

3. Menumpang

:

4. Lainnya, sebutkan

:

Dengan ini menyatakan bahwa Saya benar-benar belum memiliki rumah. Apabila pernyataan saya ini ternyata dikemudian hari tidak benar, saya sanggup dituntut sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Makassar,

YANG MENYATAKAN

(.....)

MENGETAHUI,

RT

.....

(.....)

RW

.....

(.....)

LURAH

.....

(.....)

B. FORMULIR PERMOHONAN

PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
DINAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KOTA MAKASSAR
Jalan Sultan Alauddin No. 309 Makassar Telepon (0411) Makassar

Lamp :
Hal : Permohonan Sewa Rusunawa

Kepada Yth.
Bapak Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Makassar

Di
MAKASSAR

Dengan hormat, yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama pemohon :
Tempat, tanggal lahir :
Pekerjaan :
Alamat tempat kerja :
Alamat sekarang : Rt...../RW.....Kelurahan
Kecamatan Kota Makassar.

Dengan ini kami mengajukan permohonan untuk menyewa rusunawa
Untuk melengkapi permohonan tersebut, dengan ini kami lampirkan:

- a. foto copy KTP dan Kartu Keluarga;
- b. foto copy Surat Keterangan dari pimpinan bagi yang bekerja secara formal dan Surat Keterangan dari RT, RW, Lurah, bagi yang bekerja secara informal;
- c. foto copy struk gaji bagi karyawan swasta yang ditandatangani oleh pengelola gaji dan rincian pendapatan/bagi yang bukan karyawan diketahui oleh RT, RW, Lurah *;
- d. foto copy Surat Nikah yang disahkan oleh KUA setempat;
- e. surat pernyataan belum memiliki rumah tinggal tetap diatas kertas bermeterai dan diketahui oleh RT, RW, Lurah.

Demikian permohonan ini kami ajukan dan atas perkenannya kami ucapkan terima kasih.

Makassar.....

Hormat kami,
Pemohon

Materai 10.000,-
(.....)

WALI KOTA MAKASSAR

MUNAFRI ARIFUDDIN

LAMPIRAN II
PERATURAN WALI KOTA MAKASSAR
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG

FORMAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUSUNAWA

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN
MILIK PEMERINTAH KOTA MAKASSAR**

Nomor :

Pada hari ini, Tanggal Bulan Tahunyang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama, selaku Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Makassar, dalam hal ini bertindak dan atas nama Dinas Perumahan dan Kawasan permukiman, yang berkedudukan di Kota Makassar selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.
2. Nama.....,Nomor Identitas (KTP/KK)....., dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pribadi selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

PARA PIHAK terlebih dahulu menerangkan:

1. Bahwa PIHAK KEDUA telah sepakat kepada PIHAK PERTAMA untuk menyewa rumah susunbloklantai kamar, sebagaimana PIHAK KEDUA telah mengajukan pendaftaran dan permohonan.
2. PIHAK KEDUA sepakat dan tunduk kepada seluruh tata tertib serta ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan sistem dan prosedur penyewaan rumah susun, serta seluruh ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam wilayah Republik Indonesia.
3. PIHAK KEDUA sepakat kepada PIHAK PERTAMA bahwa selama jangka waktu satu tahun, tidak boleh menyewakan kembali kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari pengelola Rumah susun.

Maka PARA PIHAK dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan syarat- syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Kata-kata yang tercantum dalam perjanjian ini harus diartikan :

1. Perjanjian sewa menyewa rumah susun adalah hubungan hukum antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA mengenai kesepakatan sewa- menyewa unit rumah susun dan memanfaatkan secara bersama untuk prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun.
2. Biaya rumah susun sewa adalah iuran sewa hunian yang harus dibayar oleh penyewa/penghuni.
3. Penyewa adalah penghuni/penyewa yang membayar biaya sewa dan telah mendapat persetujuan tertulis dari pengelola rumah susun untuk menghuni atau bertempat tinggal pada jangka waktu tertentu.
4. Pengelola rumah susun adalah petugas yang ditunjuk oleh Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Makassar berdasarkan surat keputusan, untuk mengelola rumah susun.

BAB II BIAYA SEWA

Pasal 2

1. PIHAK KEDUA wajib membayar sewa rumah susun sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3) perjanjian ini kepada PIHAK PERTAMA sebesar Rp.,- per bulan yang harus dibayar pada bulan jatuh tempo untuk sewa hunian pembayaran 1 (satu) bulan kedepannya sebelum tanggal 20, pada saat perjanjian sewa menyewa ditandatangani oleh penyewa.
2. Seluruh transaksi pembayaran yang dilakukan oleh pengelola memberikan bukti pembayaran yang sah atas pembayaran sewa unit rumah susun.
3. Apabila pembayaran sewa menyewa mengalami keterlambatan sejak batas akhir pembayaran maka PIHAK PERTAMA berhak memberikan sanksi ke PIHAK KEDUA.
4. Bahwa PIHAK PERTAMA berhak untuk meninjau kembali biaya sewa pada saat perpanjangan sewa.
5. PIHAK KEDUA wajib mematuhi perubahan biaya sewa yang ditetapkan oleh pemerintah.

BAB III HAK DAN KEWAJIBAN

Pasal 3

Bahwa selama jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa ini berlangsung maka PIHAK PERTAMA berhak dan berkewajiban:

- a. Wajib menegur PIHAK KEDUA jika membuat kegaduhan/kerusakan dan atau pengrusakan fasilitas rumah susun;
- b. Berhak untuk memberikan sanksi kepada PIHAK KEDUA terhadap pelanggaran tata tertib rumah susun; dan
- c. Berhak melakukan pungutan uang sewa.

Pasal 4

Bahwa selama jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa ini berlangsung, maka PIHAK KEDUA berhak dan berkewajiban:

1. Wajib membayar biaya rumah susun sebelum jatuh tempo tiap bulan yang telah ditetapkan;
2. Wajib menjaga kebersihan lingkungan, turut serta dalam kerja bakti dan membuang sampah pada tempat yang disediakan dengan membungkusnya ke dalam plastik secara rapih serta melakukan pemilahan sampah yang termasuk organik, anorganik dan residu.
3. Wajib melaporkan kepada PIHAK PERTAMA apabila kedatangan tamu yang akan menginap pada unit rumah susun dalam waktu paling lambat 1 x 24 jam.
4. Wajib mengikuti dan memperhatikan pengumuman terkait peraturan rumah susun pada papan pengumuman kantor pengelola rumah susun.
5. Berhak menghuni unit rumah susun sewa untuk keperluan tempat tinggal;
6. Berhak untuk menggunakan fasilitas umum di lingkungan Rumah Susun;

BAB IV LARANGAN

Pasal 5

Bahwa selama jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa ini berlangsung maka PIHAK KEDUA dilarang:

- a. Menyewakan atau memindahtangankan sewa unit rumah susun kepada pihak lain dengan alasan apapun;
- b. Melakukan pengubahan/perombakan unit rumah susun sewa dalam bentuk apapun;
- c. Melakukan penyambungan listrik secara illegal (pencurian listrik);
- d. Menyimpan segala bahan kimia yang mudah terbakar atau bahan lainnya yang dapat menyebabkan bahaya terhadap rumah susun atau penghuni lainnya;
- e. Melakukan perbuatan perjudian dalam bentuk apapun serta meminum- minuman keras;
- f. Melakukan perbuatan maksiat yang melanggar kesusilaan umum dan agama;

- g. Mengadakan pertemuan untuk berbuat kriminal, terorisme dan politik.
- h. Berbuat kegaduhan atau keributan yang mengganggu ketentraman dan kenyamanan penghuni lain;
- i. Memelihara hewan peliharaan seperti anjing, kucing, binatang primate, binatang liar lainnya, kecuali burung dalam sangkar atau ikan di dalam aquarium;
- j. Membawa, meletakkan, menaruh benda/barang yang beratnya melampaui batas yang telah ditentukan sehingga dapat membahayakan konstruksi bangunan rumah susun sewa;
- k. Membuang barang atau segala sesuatu secara sembarangan, termasuk membuang sesuatu dari tingkat atas ke bawah;
- l. Mengganggu atau menghalang-halangi kegiatan pemeliharaan atau perbaikan rumah susun;
- m. Meletakkan barang atau sesuatu di ruang umum, tangga dan tempat fasilitas bersama lainnya; dan
- n. Melakukan kegiatan transaksi atau memakai dan/atau penyalahgunaan narkoba dan obat-obatan keras yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

BAB V JANGKA WAKTU DAN PENGALIHAN

Pasal 6

Perjanjian Sewa Menyewa antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA berlaku terhitung sejak ditetapkan sampai keluarnya Surat Perjanjian Sewa yang baru dan tidak dapat dialihkan baik untuk sebagian maupun keseluruhannya dengan alasan apapun.

BAB VI KETENTUAN SANKSI

Pasal 7

1. Apabila PIHAK KEDUA dengan sengaja atau lalai melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a, maka Perjanjian Sewa Menyewa ini akan dicabut sehingga PIHAK PERTAMA berhak mengeluarkan PIHAK KEDUA dan Pihak lain yang menyewa atau menempati unit rumah susun tersebut.
2. Apabila PIHAK KEDUA dengan sengaja atau lalai melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5 (selain huruf a) setelah diberikan teguran tertulis sebanyak dua kali, maka Perjanjian Sewa Menyewa akan dicabut sehingga PIHAK PERTAMA berhak mengeluarkan PIHAK KEDUA.
3. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak penandatanganan perjanjian ini PIHAK KEDUA tidak atau belum menghuni rumah susun, maka PIHAK PERTAMA secara sepihak dapat membatalkan perjanjian Sewa Menyewa.
4. PIHAK KEDUA meninggalkan unit rumah susun dengan seluruh barang-barang miliknya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah memutuskan atau putus perjanjian sewa dan menyerahkan kunci beserta seluruh perlengkapan rumah kepada PIHAK PERTAMA.

Pasal 8

PIHAK KEDUA sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam rangka pembatalan sepihak oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun sewa.

BAB VII PENYELESAIAN PERSELISIHAN

Pasal 9

Apabila terjadi perselisihan antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan dengan cara musyawarah untuk mufakat.

Demikian Perjanjian sewa menyewa rumah susun ini dinyatakan sah dan mengikat para pihak yang dibuat rangkap 2 (dua) bermaterai cukup dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Perjanjian sewa menyewa rumah susun ini berlaku sejak para pihak menandatangani.

PIHAK KEDUA,

PIHAK PERTAMA

.....

.....

WALI KOTA MAKASSAR

MUNAFRI ARIFUDDIN

LAMPIRAN III
PERATURAN WALI KOTA MAKASSAR
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA MILIK
PEMERINTAH KOTA MAKASSAR

FORMAT SURAT PERNYATAAN SANGGUP MENTAATI
SEGALA PERATURAN YANG ADA

SURAT PERNYATAAN

Pada hari ini tanggalbulan.....tahun dua ribu, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :
Tempat, Tanggal Lahir :
Nomor KTP :
Status Perkawinan :
Alamat Rumah :
Pekerjaan :
Alamat Pekerjaan :

Selaku pemohon Unit Hunian di Rusunawa dengan ini menyatakan bahwa :

1. Saya menyewa Unit Hunian Rusunawa di,Blok Lantai Nomor ;

2. Saya sanggup dan bersedia membayar sewa Unit Hunian dimaksud sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebesar Rp. (ribu rupiah);

3. Saya sanggup membayar iuran untuk kebersihan lingkungan;

4. Saya sanggup membayar rekening penggunaan listrik, air bersih atas hunian yang saya tempati;

5. Saya sanggup membayar bila ada penyesuaian tarif sewa Unit Hunian karena kebijakan baru atas dasar kesepakatan antara perwakilan warga dan Pengelola Rusunawa;

6. Saya setuju jangka waktu sewa ruang hunian dimaksud selama 3 tahun, terhitung tanggal s/d tanggal;

7. Unit Hunian tersebut akan dihuni sebanyak maksimal 4(empat) orang yang seluruhnya menjadi tanggung jawab saya dan nama-nama penghuni serta hubungan kekerabatan sebagai berikut:

NO	NAMA	UMUR	HUBUNGAN KEKERABATAN	KETERANGAN
1				
2				
3				
4				

8. Selama menjadi penghuni Rusunawa milik Pemerintah Kota Makassar saya beserta dengan keluarga/ penghuni yang menjadi tanggung jawab saya akan selalu sanggup mematuhi segala ketentuan tata tertib yang telah ditetapkan;

9. Saya selaku kepala keluarga bertanggung jawab atas segala kelakuan keluarga/ penghuni saya dan menyatakan berkelakuan baik, partisipatif dan tidak pernah terlibat perkara kriminal;

10. Dikemudian hari ternyata saya atau keluarga/penghuni yang menjadi tanggung jawab saya terbukti mengingkari surat pernyataan ini, maka saya bersedia mengosongkan Unit Hunian dan menyerahkan kembali pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Makassar dan hak menyewa menjadi batal/gugur;
11. Kami bersedia menerima sanksi bila pada suatu saat saya menunggak sewa atau kewajiban lainnya.

Demikianlah pernyataan ini saya buat di atas kertas bermeterai cukup dan saya bubuhi tanda tangan serta tanggal pernyataan ini dibuat.

MENGETAHUI,
KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN
KAWASAN PERMUKIMAN KOTA MAKASSAR

Yang Membuat Pernyataan

Ttd
Meterai Rp. 10.000,-

(.....)

(.....)

WALI KOTA MAKASSAR

MUNAFRI ARIFUDDIN

LAMPIRAN IV
PERATURAN WALI KOTA MAKASSAR
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA MILIK
PEMERINTAH KOTA MAKASSAR

FORMAT BERITA ACARA SERAH TERIMA

PEMERINTAH KOTA MAKASSAR DINAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KOTA MAKASSAR Jalan Sultan Alauddin No. 309 Makassar Telepon (0411) Makassar					
BERITA ACARA SERAH TERIMA Tanggal : Nomor : Berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa Rusunawa Nomor tanggal..... Tahun maka kepada yang tersebut di bawah ini: Nama : Tempat, Tanggal Lahir : Pekerjaan : Nomor KTP/SIM : Telah diserahkan 1 (satu) set kunci rumah dari unit hunian Rusunawa blok Lantai Nomor dalam keadaan baik, oleh karena itu yang bersangkutan berhak menempati/menghuni unit hunian tersebut terhitung mulai tanggal s/d tanggal <table><tr><td>PENYEWA</td><td>KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KOTA MAKASSAR</td></tr><tr><td>(.....)</td><td>(.....)</td></tr></table>		PENYEWA	KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KOTA MAKASSAR	(.....)	(.....)
PENYEWA	KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KOTA MAKASSAR				
(.....)	(.....)				

WALI KOTA MAKASSAR

MUNAFRI ARIFUDDIN